

부산지방법원 2023. 4. 13 선고 2022가합46486(본소), 2022가합46493(반소) 판결 [구상금 및
매매대금 청구의 소 · 손해배상(기)]

전 문

원고(반소피고)주식회사 A

소송대리인 법무법인 해원

담당변호사 박화정, 이진선

피고(반소원고)B

소송대리인 변호사 이찬호

피고1. C

소송대리인 변호사 이찬호

2. D

3. E

4. F

변론 종결2023. 3. 16.

판결 선고2023. 4. 13.

주 문

1. 원고(반소피고)에게,

가. 피고(반소원고) B는 38,333,333원과 그 중 8,333,333원에 대하여는 2016. 12. 8.부터, 나머지
30,000,000원에 대하여는 2017. 11. 24.부터, 각 2023. 4. 13.까지 연 5%, 그 다음날부터 다
값는 날까지 연 12%로 계산한 돈을,

나. 피고 D는 125,000,000원과 이에 대하여 2015. 12. 15.부터 2022. 9. 26.까지 연 5%, 그

다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%로 계산한 돈을,

다. 피고 E, F은 각 125,000,000원과 이에 대하여 2016. 2. 18.부터 2022. 9. 23.까지 연 5%, 그

다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%로 계산한 돈을

각 지급하라.

2. 원고(반소피고)의 피고(반소원고) B에 대한 나머지 주위적 본소청구, 피고 C에 대한 청구 및 피고(반소원고) B의 반소청구를 각 기각한다.

3. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 원고(반소피고)와 피고(반소원고) B 사이에 생긴 부분은 피고(반소원고) B가, 원고(반소피고)와 피고 C 사이에 생긴 부분은 원고(반소피고)가, 원고(반소피고)와 피고 D, E, F 사이에 생긴 부분은 위 피고들이 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

1. 본소 : 주문 제1.의 나., 다.항 및 ① 주위적으로 원고(반소피고, 이하 원고라고만 한다)에게 피고(반소원고, 이하 피고라고만 한다) B는 8,333,333원과 이에 대하여 2016. 3. 31.부터, 피고 C는 30,000,000원과 이에 대하여 2017. 11. 24.부터 각 소장 송달일까지 지연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%로 계산한 돈을 지급하고, ② 예비적으로 피고 B는 38,333,333원과 이에 대하여 2017. 11. 24.부터 소장 송달일까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%로 계산한 돈을 지급하라.

2. 반소 : 원고는 피고에게 69,950,000원과 이에 대하여 반소장 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 피고 B, C, D에 대한 각 본소 청구

가. 기초사실

- 1) G은 2015. 1. 28. 피고 B에게 부산 기장군 H 외 2필지 지상 I건물(이하 이 사건 건물이라고 한다) J호를 비롯한 이 사건 건물 총 15세대를 대금 1,300,000,000원에 매도하였다.
- 2) G은 2015. 10. 20. 피고 D에게 이 사건 건물 K호를 대금 125,000,000원에 매도하였다.
- 3) 이후 원고의 소유이던 이 사건 건물 K호에 관하여 부산지방법원 동부지원 등기와 2015. 12. 14. 접수 제166106호로 2015. 10. 20. 매매를 원인으로 한 피고 D 명의의 소유권이전등기가, 원고의 소유이던 이 사건 건물 J호에 관하여 위 등기와 2016. 3. 30. 접수 제29061호로 2016. 2. 5. 매매를 원인으로 피고 B 명의의 소유권이전등기가, 원고의 소유이던 이 사건 건물 L호에 관하여 위 등기와 2016. 12. 7. 접수 제122281호로 2016. 10. 19. 매매를 원인으로 한 피고 C 명의의 소유권이전등기가 각 마쳐졌다.
- 4) 원고는 피고 B, C, D를 상대로 한 부산지방법원 동부지원 2017가단202328 등 사건에서 위 각 소유권이전등기의 말소등기를 구하였으나 2019. 2. 18. G의 매매계약이 표현대리에 해당한다는 이유로 기각되었고, 부산지방법원 2019나46008 등 사건으로 항소하였으나 2020. 1. 17. 기각되었고, 대법원 2020다15292 등 사건으로 상고하였으나 2020. 6. 11. 기각되어 그대로 확정되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑1호증의 1~5, 을2호증의 1~3, 을가1호증, 변론 전체의 취지

나. 당사자들의 주장 요지

- 1) 원고 가) 피고 B는 이 사건 건물 J호, L호에 대한 매매대금 합계 173,333,333원 중에서 135,000,000원만 지급하였고, 나머지 38,333,333원을 지급하지 않았다. 특히 피고 B는 매매대금 지급에 갈음하여 이 사건 건물 L호의 선순위 가압류 피담보채무 30,000,000원을 대신 변제하기로 하였으나 이를 변제하지 않았고, 또한 피고 B는 G으로부터 나머지 매매대금 8,333,333원을 면제 받았다고 주장하나 그러한 사실이 없다. 따라서 주위적으로 이 사건 건물 L호의 소유권을 이전 받은 피고 C가 피고 B와의 사이에서 선순위 가압류 피담보채무 30,000,000원을 부담하기로 하였다면, 원고에게 피고 B는 8,333,333원과 그 지연손해금을, 피고 C는 30,000,000원과 그 지연손해금을 지급하여야 하고, 예비적으로 C가 선순위 가압류 피담보채무를 부담하기로 하지 않았다면 피고 B는 원고에게 38,333,333원과 그 지연손해금을 지급하여야 한다.

나) 피고 D는 원고에게 매매대금을 전혀 지급하지 않았으므로 매매대금 125,000,000원과 그 지연손해금을 지급하여야 한다.

2) 피고 B, C 이 사건 건물 L호의 선순위 가압류 피담보채무는 원고의 채무일 뿐 위 피고들의 채무가 아니다.

3) 피고 D 매매대금을 모두 변제하였으므로 매매대금을 부담할 이유가 없다.

다. 판단

1) 피고 B, C에 대한 청구 가) 청구원인에 대한 판단

(1) 주위적 청구원인에 대한 판단

(가) 앞서 채택한 증거들에 의하면, 원고와 피고 B 사이에 이 사건 건물 J호, L호에 관하여 매매대금 173,333,333원(= 1,300,000,000원 ÷ 15세대 × 2세대)으로 매매계약이 체결되었으므로, 피고 B는 원고에게 일부 매매대금 8,333,333원과 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

(나) 그러나 앞서 채택한 증거들에 의하여 알 수 있는 아래와 같은 사정들에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거만으로 피고 C가 이 사건 건물의 나머지 매매대금 30,000,000원을 부담할 의무가 있다거나, 또는 그 지급에 갈음하여 30,000,000원 상당의 이 사건 건물 L호의 선순위 가압류의 피담보채무를 인수하였다고 보기에 부족하다. 따라서 피고 C에 대한 원고의 주장은 이유 없다.

① 을가1호증의 매수인 란에는 '피고 B 외1'이라고만 기재가 되어있을 뿐 피고 C가 명시적으로 매수인으로 기재되어 있지 않다. 또한 을가1호증의 특약사항 제2조는 '매도인은 매수인이 계약 후 아파트 1채씩 개인별 계약자를 지정하여 언제든지 계약서를 재작성할 수 있고, 소유권 이전 시에도 매수자가 지정하는 자로 개별 등기할 수 있도록 한다.'고 규정하고 있어 피고 C가 이 사건 건물 L호를 원고로부터 매수하여 소유권이전등기를 마친 것이 아니라 피고 B의 지정을 받아 소유권이전등기를 마쳤을 가능성이 있다. 이러한 점을 고려하면 피고 C가 이 사건 건물 L호에 대한 직접적인 매수인이라고 보기에 부족하므로, 원고에게 매매대금을 지급할 의무를 부담한다고 보기 어렵다.

② 또한 원고는 피고 C가 피고 B로부터 이 사건 건물 L호의 선순위 가압류 피담보채무를 인수하였을 가능성을 주장하고 있지만 이를 뒷받침할 만한 증거를 제출하지 않았다.

(2) 예비적 청구원인에 대한 판단1) 앞에서 본 바와 같이 피고 B는 이 사건 건물 J호, L호의

매수인이므로, 피고 B는 원고에게 나머지 매매대금 30,000,000원과 그 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나) 피고 B의 주장에 대한 판단

앞서 채택한 증거들과 갑3호증의 2, 갑5호증의 1~4, 갑6호증의 1, 2의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들 즉, ① 매매대금의 변제사실은 매수인에게 입증책임이 있는 점, ② 피고 B는 부산지방법원 동부지원 2017가단202328 등 사건에서 증인으로 출석하여 자신이 일부 매매대금의 지급을 갈음하여 이 사건 건물 L호 선순위 가압류의 피담보채무 3,000만 원을 인수하기로 하였다고 증언한 것으로 보이는 점(갑3호증의 2 4면 하단 참조), ③ 그런데 원고가 2017. 11. 23. 위 피담보채무 3,000만 원과 그 지연손해금 합계 3,500만 원을 지급하여 2021. 9. 9. 선순위 가압류결정에 대한 취소결정을 받은 점 등에 비추어 보면, 선순위 가압류의 말소 의무가 원고에게 있다는 이유로 나머지 매매대금을 지급할 의무가 없다는 피고 B의 주장은 이유 없다.

다) 소결론

따라서 피고 B는 원고에게 이 사건 건물 J호, L호의 매매잔금 38,333,333원 및 그중 8,333,333원에 대하여는 이 사건 건물 J호, L호에 대한 소유권이전등기가 마쳐진 다음날인 2016. 12. 8.부터(원고는 2016. 3. 31.부터 지연손해금을 구하나, 소유권이전등기가 2016. 12. 7.에야 마쳐졌으므로, 이 부분 원고의 청구는 받아들이지 아니한다), 나머지 30,000,000원에 대하여는 이 사건 건물 J호, L호에 대한 소유권이전등기가 마쳐진 다음날 이후로서 원고가 구하는 바에 따라 2017. 11. 24.부터 각 피고가 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2023. 4. 13.까지는 민법의 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법의 연 12%로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 피고 D에 대한 청구 기초사실에 의하면, 피고 D는 이 사건 건물 K호의 매수인이므로 원고에게 그 매매대금 125,000,000원과 그 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

이에 대하여 피고 D는 매매대금을 모두 변제하였다고 항변하나, 피고 D가 제출한 을다9호증은 매매계약일 이전에 G에게 합계 20,000,000원을 지급한 내역에 불과하여 이를 매매대금 명목으로 지급하였다고 인정하기에 부족하므로, 피고 D의 항변은 이유 없다.

따라서 피고 D는 원고에게 매매대금 125,000,000원과 이에 대한 이 사건 건물 K호의

소유권이전등기가 마쳐진 다음날인 2015. 12. 15.부터 청구취지 및 청구원인 변경신청서가 도달한 2022. 9. 26.까지 민법의 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법의 연 12%로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2. 피고 B의 반소 청구

가. 피고 B의 주장 요지

원고는 이 사건 건물 M호, N호, O호, P호, K호, Q호, R호, S호, T호, U호 10채를 2015. 2. 25.까지 인도하여 주기로 하였음에도 이를 이행하지 않아 원고를 믿고 일부 건물을 전매한 피고 B가 위약금을 부담하는 손해를 입었으므로, 원고는 손해배상금 69,950,000원과 그 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

앞서 채택한 증거들과 을가3, 4호증의 각 1~4의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 아래와 같은 사정들에 비추어 보면, 피고 B가 제출한 증거만으로 원고가 채무를 불이행하여 피고 B가 손해를 입었다거나, 또는 원고가 피고 B가 위와 같은 손해를 입으리라는 점을 알았거나 알 수 있었다고 보기에 부족하다.

① 을가1호증의 기재에 의하면, 원고가 이 사건 건물 M호를 포함한 이 사건 건물 10채를 2015. 2. 25.까지 인도하기로 하는 내용의 매매계약서가 작성되기는 하였다.

② 그런데 위 매매계약은 G이 원고가 모르는 사이에 체결한 것으로 표현대리의 법리에 의해 유효하게 된 것에 불과하여 원고가 위와 같은 인도약정의 존재 및 피고 B의 전매사실을 알았거나 알았다고 볼 만한 증거가 없다.

③ 피고 B는 2015. 4. 15.까지 매매잔대금을 모두 지급하여야 함에도 불구하고, 위 제1.의 다., 1)항에서 본 바와 같이 매매잔대금을 모두 지급하지 못하였다. 피고 B가 매수인들에게 위약금을 지급한 것은 그 이후인 2015. 7. 15.부터 2016. 10. 12.까지라는 점을 고려하여 보면, 피고 B가 입은 손해를 오로지 원고의 인도의무 불이행에 기인한 것으로 보기 어렵다.

다. 소결론

따라서 피고 B의 반소청구는 이유 없다.

3. 피고 E, F에 대한 각 본소 청구

가. 청구의 표시

별지 청구원인 및 변경된 청구원인 기재와 같다(단, 피고 E, F에 대한 부분에 한한다).

나. 인정근거

공시송달에 의한 판결(민사소송법 제208조 제3항 제3호)

4. 결론

그러므로 원고의 피고 D, E, F에 대한 본소청구는 이유 있고, 원고의 피고 B에 대한 주위적 본소청구 및 예비적 본소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으며, 원고의 피고 C에 대한 본소청구, 피고 B의 반소청구는 각 이유 없으므로 주문과 같이 판결한다.

재판장판사남재현

판사여한울

판사이래

별지

1) 예비적 청구 중 8,333,333원 및 지연손해금을 구하는 부분은 피고 B에 대한 주위적 청구와 중복되므로 따로 판단하지 않는다.